

ONTWERPBESLUIT

Aan:
Rotterdams Ontwikkel Kollektief B.V.
t [REDACTED]
Zomerhofstraat 90
3032 CM ROTTERDAM

Bezoekadres: Wilhelminakade 179
3072 AP ROTTERDAM
Postadres: Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl

Inlichtingen: [REDACTED]
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 14010 / [REDACTED]

Ons kenmerk: 6045945 / OMV.20.04.00626
Betreft: ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning
A. Duyklaan 5-9

Datum:

Geachte [REDACTED],

Op 30 april 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" voor het project De Acht van Duyk, nabij Antony Duyklaan 5, 3051HA te Rotterdam.

Wij zijn voornemens de door u aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Dit ontwerpbesluit wordt hierna inhoudelijk toegelicht.

Op de behandeling van de aanvraag is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Omdat op de vergunningverlening voor dit project de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, ligt het voornemen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen van vrijdag 18 juni 2021 tot en met donderdag 29 juli 2021 ter inzage, gedurende welke termijn zienswijzen ingediend kunnen worden over dit ontwerpbesluit alsmede over het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder. Waar dit voornemen met het bijbehorende ontwerpbesluit ter inzage ligt en hoe zienswijzen kenbaar gemaakt kunnen worden, is opgenomen in de officiële bekendmaking.

Wij verwachten u hiermede voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd en zullen u uiteraard op de hoogte houden van het verdere verloop van de procedure en de eventuele gevolgen voor uw aanvraag

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,
namens deze,
Concerndirecteur Stadsontwikkeling,
voor deze,

drs. A.F.C.M. Mulder
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

**Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.*



Blad: 2/6

Kenmerk: 6045945 / OMV.21.04.00626

Rechtsmiddelen

Voor informatie over de rechtsmiddelen die open staan tegen dit ontwerpbesluit verwijzen we u naar de juridische bijsluiter.



Procedurele overwegingen

Project

Gezien de overlegde stukken bent u voornemens op het perceel aan de Antony Duyklaan 5-9 (circa 2.900 m²) acht nieuwe woningen te realiseren. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen en een zolderverdieping. De woningen zijn voorzien van een tuin. Aan de achterzijde is er gelegenheid om de auto te parkeren.

De voorzijde van het projectgebied ligt aan de Antony Duyklaan. De locatie kent een driehoekige vorm. De twee andere zijden grenzen aan de achtertuinten van woningen, die gelegen zijn aan de Statenlaan en de Kleiweg.

Op de locatie staat een voormalige school die op dit moment wordt gebruikt door een bewonersorganisatie en Centrum Djoj.

Ontvankelijkheid

Naar het oordeel van Bouw- en Woningtoezicht zijn er voldoende gegevens en bescheiden overlegd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Toets aan het bestemmingsplan

De locatie van de aanvraag ligt in het bestemmingsplan 'Kleiwegkwartier'. Dit bestemmingsplan is op 27 september 2018 (opnieuw) vastgesteld en onherroepelijk sinds 20 februari 2019.

Voor het perceel Antony Duyklaan 5-9 zijn de volgende bestemmingen van toepassing:

- 'Maatschappelijk - 2', waarbinnen maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.
- 'Verkeer - Erf', waarbinnen de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, parkeren, groenvoorziening en waterlopen zijn mogelijk gemaakt.
- 'Waarde - archeologie 2', deze dubbelbestemming dient ter bescherming van mogelijke archeologische waarden ter plaatse van het projectgebied.

Op het perceel ligt de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone- wijzigingsgebied 4'. Ter plaatse van deze zone bestaat de mogelijkheid om de bestemming onder bepaalde voorwaarden te wijzigen naar de bestemming 'wonen', 'tuin' en 'verkeer- erf'.

Procedure afwijken van het bestemmingsplan

Om het plan mogelijk te maken dient een afwijking te worden toegestaan met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Aan het plan kan medewerkingen worden verleend op grond van onderstaande overwegingen.



Overwegingen

De woonbuurt rondom de Statenlaan ('Statenkwartier') kent een bijzonder grote stedenbouwkundige en architectonische samenhang. Architect Co Brandes ontwierp eind twintiger jaren van de vorige eeuw in opdracht van de N.V. Mij. tot exploitatie van onroerende goederen 'Debeto' het stratenplan voor het 'villapark'. Rondom het centraal gelegen Statenplein stond een keur aan 'heerenhuizen met voor- en achtertuin', deels ontworpen door Brandes zelf, deels door ontwerpers J.P.L. Hendriks, Alb. Otten en de Hillegersbergse architect Adr. C. Lengkeek.

De herontwikkeling van de locatie Duyklaan 5-7 doet recht aan de cultuurhistorische betekenis van het ensemble zoals ontworpen door Co Brandes. Op het perceel waren in het oorspronkelijke plan van Co Brandes uit de twintiger jaren altijd al villa's voorzien, met een set-back in de rooilijn. In plaats daarvan werd het huidige gebouw gerealiseerd. Na sloop van het huidige gebouw ontstaat de kans alsnog de oorspronkelijk beoogde opzet te volgen.

In het project 'De Acht van Duyk' zijn de woningen maximaal twee lagen met een kap. Zij verrijken het bestaande ensemble van Co Brandes door het aanhouden van set-back voor de middelste woningen volgens de oorspronkelijke verkaveling. De woningen krijgen ruime voortuinen. Dit is in het plan vertaald in een 16 meter diepte zone waarin gebouwd kan worden, waarvan 2,5 tot 3,5 meter voortuin en 12 meter diepe woningen. Verder worden de woningen uitgevoerd in een warme baksteenarchitectuur passend bij de jaren '30-sfeer rondom de Statenlaan.

Voor deze locatie is in het ter plaatse geldende bestemmingsplan opgenomen dat de bestemming door middel van een wijzigingsplan kan worden omgezet naar Wonen. Daarvoor moet worden voldaan aan de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden. Het nu aangevraagde plan voldoet niet aan één van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, maar de in dit plan opgenomen voortuinen hebben meer ruimtelijke kwaliteit en sluiten aan beter aan bij de opzet van de wijk. Daarom wordt van deze wijzigingsbevoegdheid geen gebruik gemaakt, maar wordt gekozen om af te wijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning.

Voor dit plan bestaat een goede ruimtelijke onderbouwing die wordt onderschreven en die deel uitmaakt van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Besluit ruimtelijke ordening, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Volgens artikel 6.5, lid 3 van het Besluit ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet is vereist. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad een zogenaamde "algemene verklaring van geen bedenkingen" afgegeven. Deze aanvraag valt onder deze algemene verklaring van geen bedenkingen.



Kenmerk: 6045945 / OMV.21.04.00626

Procedure

Om medewerking te verlenen, zoals bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo, wordt het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan met het ontwerp van de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken, volgens artikel 3.10, eerste lid, onder a, van genoemde wet van vrijdag 18 juni 2021 tot en met donderdag 29 juli 2021 ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 en artikel 3.10, eerste lid, onder a)

Besluit hogere waarde Wet geluidhinder

Tegelijkertijd met dit ontwerpbesluit wordt het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden vanwege wegverkeer in procedure gebracht. Dit ontwerpbesluit is als bijlage bijgevoegd.

Conclusie

Er is sprake van een stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar bouwplan.

Besluit

Gelet op vorenstaande wordt u omgevingsvergunning verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen tot het uitvoeren van het bovenomschreven plan overeenkomstig de bij dit besluit behorende bescheiden.

Bijlagen

1. Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder
2. Ruimtelijke onderbouwing Antony Duyklaan 5-9



Juridische bijsluiter

PM TER INZAGE Procedure Ontwerpbesluit

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing volgens artikel 3.10, eerste lid, onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het plan heeft daarom met het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken van vrijdag 18 juni 2021 tot en met donderdag 29 juli 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Inwerkingtreding definitieve besluit

Het definitieve besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, treedt dit besluit niet in werking voordat hierop is beslist. *(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.1, tweede lid, onder b)*

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen.

U moet het beroepschrift richten aan:

Rechtbank Rotterdam

sector Bestuursrecht

Postbus 50951

3007 BM ROTTERDAM

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Het beroepschrift tegen het definitieve besluit heeft geen schorsende werking. U kunt daarom, als u beroep heeft ingesteld tegen de omgevingsvergunning, ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de hiervoor genoemde rechtbank. Hiervoor is eveneens in beginsel griffierecht verschuldigd.